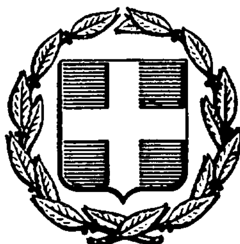


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 1986 | ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ | ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 922

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. Κ. 9336/198

Τύπος και περιεχόμενο φύλλων υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 41 Ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α' 25) και 14 Ν. 1473/1984 (ΦΕΚ Α' 127).

2. Τις διατάξεις των αριθ. Κ.1919/18/12.3.1986 και Κ.9335/197/29.12.86 αποφάσεών μας, αποφασίζουμε:

1. Ορίζουμε όπως, από της 1ης Ιανουαρίου 1987 ο τύπος και το περιεχόμενο επτά (7) φύλλων υπολογισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων, έχουν όπως τα σχετικά υποδείγματα που επισυνάπτονται ως παράρτημα της απόφασης αυτής.

2. Τα πιο πάνω φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων θα υποβάλλονται μόνο αν στις δηλώσεις φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και προικών περιλαμβάνονται και ακίνητα, που βρίσκονται στις περιοχές της τέως Διοίκησης Πρωτευούσης, του Δήμου Άνω Λιοσίων, των κοινοτήτων Ζεφυρίου, Δροσιάς, Βάρης—Βάρκιζας Αττικής, πλην των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης.

3. Τα φύλλα αυτά υποβάλλονται σε δύο αντίτυπα, από τα οποία το ένα παραμένει στην Οικον. Εφορία και το άλλο αποστέλλεται μαζί με το αντίτυπο της φορολογικής δήλωσης στο Μηχανογραφικό Κέντρο του Υπουργείου Οικονομικών.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 29 Δεκεμβρίου 1986

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΤΣΟΒΟΛΑΣ

ΕΝΤΥΠΟ 1

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ Ή ΚΑΤΟΙΚΙΑ (πλην καταστήματος)

ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

ΠΡΟΣΟΧΗ: Εφόσον δεν έχει εξαντληθεί(1) ο Συντελεστής Δόμησης **(Σ.Δ.)** του οικοπέδου, για τον υπολογισμό της αξίας και του υπόλοιπου οικοπέδου, **ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ** συμπλήρωση και των εντύπων **3** και **3Α.**

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .... * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ. Φορ. Μητρώου				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ. - Πόλη				
Αριθ. Τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος	*	*	*	*
Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος				
Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ.	*	*	*	*
Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός * [ ] .... Δήμος ή Κοινότητα * [ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) .... ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ * [ ]

....

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες.

Ο συντελεστής δόμησης **(ΣΔ)** θεωρείται εξαντλημένος, όταν έχει καλυφθεί **(κτιστεί)** τουλάχιστον το **90%** του συνολικού.

Αν το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη ή η κατοικία έχει ως παρακολούθημα αποθήκη ή θέση στάθμευσης αυτοκινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας του παρακολουθήματος τούτου, χρησιμοποιείστε τα έντυπα **4** και **5** αντίστοιχα.

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης Α στη στήλη Β

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.)**. Αν η πρόσοψη του διαμερίσματος, της επαγγελματικής στέγης ή της κατοικίας βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο Ζωνών, τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη Τιμή Ζώνης. Επίσης, αν το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη ή η κατοικία βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (βλέπε οδηγίες 1)				101
Το Διαμέρισμα, η Επαγγελματική Στέγη ή η Κατοικία βλέπει:				
α) Σε δρόμο (ή σε δρόμους) που η απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομικών γραμμών είναι μέχρι και **6,00** μ στο δρόμο (ή στους δρόμους);		0.80		102
β) Σε δυο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμους και πλατεία ή **αποκλειστικά** σε πλατεία; (Σε κοινόχρηστο χώρο που από το σχέδιο έχει χαρακτηρισθεί πλατεία).		1.08		103
γ) **Αποκλειστικά** στον πίσω ακάλυπτο χώρο και το οικόπεδο υπαγόταν σε σύστημα δόμησης Συνεχές, Μικτό ή Πτερύγων;		0.80		104
δ) **Αποκλειστικά** στον πίσω ακάλυπτο χώρο και το οικόπεδο υπαγόταν σε σύστημα δόμησης Πανταχόθεν Ελεύθερο;		0.95		105
ε) **Αποκλειστικά** στον πλάγιο ακάλυπτο ή στον πλάγιο και πίσω ακάλυπτο χώρο και το οικόπεδο υπαγόταν σε σύστημα δόμησης Μικτό;		0.80		106
Είναι στο **Υπόγειο**; (βλέπε οδηγίες 2) (συμπληρώνεται μόνο όταν έχει αναγνωρισθεί από την Πολεοδ. Υπηρεσία ως χώρος κατοικίας ή Επαγγελματικής Στέγης).		0.60		107
Βρίσκεται στην **Ειδική Περιοχή** τ.. (βλέπε οδηγίες 3)				108
Βρίσκεται σε **οποιαδήποτε** άλλη περιοχή τ.. (βλέπε οδηγίες 3α)				109
Πρόκειται για **αμιγές κτίριο γραφείων**; (Βλέπε οδηγίες 4)				110
Συνολική επιφάνεια του διαμερίσματος, της επαγγελματικής στέγης ή της κατοικίας: (Σε τετραγωνικά μέτρα)				111
Συντελεστής Επιφανείας				
Είναι μέχρι και 40M^2;		1.05		112
Είναι πάνω από 40 μέχρι και 150M^2;		1.00		113
Είναι πάνω από 150 μέχρι και 200M^2;		1.05		114
Είναι πάνω από 200M^2 μέχρι και 300M^2;		1.10		115
Είναι μεγαλύτερη από 300M^2;		1.13		116

Προσοχή: 1. Αν το ακίνητο αποτελείται από **περισσότερους του ενός ορόφους**, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται **χωριστά** για κάθε όροφο με **βάση** την επιφάνεια του ορόφου και συμπλήρωση ίδιου εντύπου.

2. Αν το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη ή η κατοικία αποτελείται από περισσότερους του ενός ορόφους, δηλαδή όλοι οι όροφοι έχουν **ενιαία λειτουργική ενότητα**, για τον υπολογισμό της αξίας εφαρμόζεται, ως συντελεστής επιφάνειας, εκείνος που αναλογεί στο άθροισμα της επιφάνειας όλων των ορόφων.

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 5) → ΧΡΟΝΙΑ [ ] 151

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1 χρόνο 0.98	6 χρόνο 0.88	11 χρόνο 0.78	16 χρόνο 0.69	21 χρόνο 0.64
2 » 0.96	7 » 0.86	12 » 0.76	17 » 0.68	22 » 0.63
3 » 0.94	8 » 0.84	13 » 0.74	18 » 0.67	23 » 0.62
4 » 0.92	9 » 0.82	14 » 0.72	19 » 0.66	24 » 0.61
5 » 0.90	10 » 0.80	15 » 0.70	20 » 0.65	25 χρόνια και πάνω 0.60

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή				117
Είναι **διατηρητέο**; (όχι ολόκληρος ο οικισμός, αλλά το συγκεκριμένο ακίνητο) (Βλέπε οδηγίες 6)		0.70		118
Είναι **ρυμοτομούμενο**; (βλέπε οδηγίες 7)		0.80		119
Έχει κατά το χρόνο φορολογίας ζημιές από **σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα**; (Βλέπε οδηγίες 8)				120
Είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το Νόμο υποχρεωτικά αποπερατωμένο το κτίσμα;		1.00		121
Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού;		0.54		122
Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των οπτοπλινθοδομών;		0.60		123
Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων;		0.70		124
Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων;		0.85		125
Το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη ή η κατοικία είναι **συνιδιοκτησία**;		0.90		130

ΠΡΟΣΟΧΗ: Η συνιδιοκτησία αναφέρεται μόνο στο διαμέρισμα, στην επαγγελματική στέγη ή στην κατοικία και **ΟΧΙ** στο οικόπεδο του όλου ακινήτου. Η **συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κ.λ.π.

Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του όλου ακινήτου; → ΝΑΙ ή ΟΧΙ [ ]
Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας.

Ι ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης Β.		170
ΙΙ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: (Μόνο στις περιπτώσεις που υπολογίζεται και αξία υπόλοιπου οικοπέδου, οπότε **μεταφέρεται** η αξία του υπόλοιπου οικοπέδου όπως έχει υπολογισθεί με τα έντυπα **3** και **3Α**)		180
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ι + ΙΙ)		190

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε;

	(Ονοματεπώνυμο)	(Υπογραφή)	(Ποσοστό)		(Συνολική αξία)		(Αξία μεριδίου)	
Α.				x		=		191
Β.				x		=		192
Γ.				x		=		193
Δ.				x		=		194

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 1

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α) Την περιοχή και τη θέση του διαμερίσματος, της επαγγελματικής στέγης ή της κατοικίας.
β) Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)** και
γ) Το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**.

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ, θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δεν ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου, μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιας μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες, Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μια πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.
Το διαμέρισμα, η επαγγελματική στέγη ή η κατοικία, που **βλέπει αποκλειστικά** στον πίσω ή πλάγιο ακάλυπτο χώρο, δεν ανήκει στη Γραμμική Ζώνη.

2. **Υπόγειο** είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου του οποίου η οροφή βρίσκεται έως **1,50** μέτρο **ψηλότερα** από την οριστική στάθμη του εδάφους και το **ύψος** του δεν υπερβαίνει τα **3,00** μέτρα, μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής του.
Ο χώρος αυτός πρέπει να **χρησιμοποιείται αποκλειστικά** για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως κατάστημα ή χώρος κύριας χρήσης.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Σε περίπτωση που ο χώρος έχει περισσότερες από μία εισόδους, για να θεωρηθεί υπόγειο θα πρέπει το ύψος μεταξύ οριστικής στάθμης του εδάφους και της οροφής του να μην υπερβαίνει το **1,50** μέτρο σε καμία από τις εισόδους του.

3. **ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ** της **ΑΘΗΝΑΣ** είναι η περιοχή που περικλείεται από τους δρόμους (ή τμήματα αυτών):
ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ - 28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ (ΠΑΤΗΣΙΩΝ) - Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ - ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ - ΜΠΟΤΑΣΗ - ΣΤΟΥΡΝΑΡΑ - ΣΟΛΩΝΟΣ - ΚΑΝΑΡΗ - ΠΛ. ΚΟΛΩΝΑΚΙΟΥ (ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ) - ΚΟΥΜΠΑΡΗ - Λ.Β. ΣΟΦΙΑΣ - Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ - ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ - ΞΕΝΟΦΩΝΤΟΣ - ΝΙΚΗΣ - ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ - ΒΟΥΛΗΣ - ΕΡΜΟΥ - ΦΩΚΙΩΝΟΣ - ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ - ΘΗΣΕΩΣ - ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ - ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ - ΑΙΟΛΟΥ - ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ - ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ - ΑΝΑΞΑΓΟΡΑ - ΜΕΝΑΝΔΡΟΥ - ΠΛ. ΒΑΘΗΣ (ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ) - ΜΑΡΝΗ - 3ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ - ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ
και περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα **που βρίσκονται** μέσα στην περιοχή αυτή, καθώς και στους δρόμους αυτούς και στις δύο πλευρές τους.

ΤΟΤΕ: Οι συντελεστές ορόφου καθορίζονται ανάλογα με το **ΣΕ**, κατά τον ακόλουθο πίνακα:

	Ισόγειο	Α ορ.	Β ορ.	Γ ορ.	Δ ορ.	Ε ορ.	ΣΤ ορ. και πάνω
Για **ΣΕ** μέχρι και **3**	1.10	1.15	1.10	1.10	1.10	1.15	1.15
Για **ΣΕ** πάνω από **3** μέχρι και **5**	1.20	1.25	1.15	1.10	1.10	1.15	1.15
Για **ΣΕ** πάνω από **5** μέχρι και **7**	1.25	1.30	1.20	1.10	1.05	1.00	1.00
Για **ΣΕ** πάνω από **7**	1.30	1.35	1.25	1.15	1.10	1.05	1.05

3α. Βρίσκεται σε οποιαδήποτε άλλη Περιοχή της Αθήνας:
Οι συντελεστές ορόφου καθορίζονται ανάλογα με το **ΣΕ** κατά τον ακόλουθο πίνακα:

	Ισόγειο	Α ορ.	Β ορ.	Γ ορ.	Δ ορ.	Ε ορ.	ΣΤ ορ.	Ζ ορ.	Η ορ. και πάνω
Για **ΣΕ** μέχρι και **3**	0.90	1.00	1.04	1.08	1.12	1.16	1.20	1.24	1.28
Για **ΣΕ** πάνω από **3** μέχρι και **5**	0.95	1.10	1.04	1.08	1.12	1.16	1.20	1.24	1.28
Για **ΣΕ** πάνω από **5**	1.00	1.15	1.04	1.08	1.12	1.16	1.20	1.24	1.28

ΠΡΟΣΟΧΗ: Αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία, που **βρίσκεται** μεταξύ Ισογείου και 1ου ορόφου (μεσοπάτωμα), λαμβάνεται ως 1ος όροφος για τον υπολογισμό της αξίας της.

4. **Αμιγές κτίριο γραφείων** θεωρείται εκείνο που κατά το 90% τουλάχιστον του όγκου του είναι γραφεία. Στο 90% του όγκου του συμπεριλαμβάνονται και τυχόν καταστήματα υπογείου, ισογείου, 1ου ορόφου.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Ισόγειοι χώροι στα αμιγή κτίρια γραφείων, ανεξαρτήτως της χρήσης τους, θεωρούνται ως καταστήματα.
Στην περίπτωση αυτή οι συντελεστές ορόφου καθορίζονται με τον ακόλουθο πίνακα:

	Α ορ.	Β ορ.	Γ ορ.	Δ ορ.	Ε ορ.	ΣΤ ορ.	Ζ ορ. και πάνω
Εντός της Ειδικής Περιοχής	1.35	1.25	1.20	1.15	1.10	1.10	1.15
Εκτός της Ειδικής Περιοχής	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	1.05	1.10

5. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει το διαμέρισμα ή η επαγγελματική στέγη ή το γραφείο να είναι πλήρως **αποπερατωμένο.**
Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30-9-1978**, η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30-9-1980).**
- Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου, η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η : Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

6. Για «**διατηρητέα**» κτίσματα δεν απαιτείται στον υπολογισμό τίποτε ιδιαίτερο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας ότι έχει εκδοθεί και **δημοσιευθεί** το σχετικό διάταγμα και δεν έχει **ανακληθεί**. Ο συντελεστής αυτός **δεν εφαρμόζεται** όταν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (διατήρηση όψεων, εξώστη κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός.

ΕΝΤΥΠΟ 2

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

ΠΡΟΣΟΧΗ: Εφόσον δεν έχει εξαντληθεί(1) ο Συντελεστής Δόμησης **(Σ.Δ.)** του οικοπέδου, για τον υπολογισμό της αξίας και του υπόλοιπου οικοπέδου, **ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ** συμπλήρωση και των εντύπων **3** και **3Α.**

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .... * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ. Φορ. Μητρώου				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ. - Πόλη				
Αριθ. Τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος	*	*	*	*
Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος				
Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ.	*	*	*	*
Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός * [ ] .... Δήμος ή Κοινότητα * [ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) .... **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ** * [ ]

....

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες.

Ο συντελεστής δόμησης **(ΣΔ)** θεωρείται εξαντλημένος, όταν έχει καλυφθεί **(κτιστεί)** τουλάχιστον το **90%** του συνολικού.
Εάν το κατάστημα βρίσκεται σε άλλο, εκτός του ισογείου, όροφο και δεν έχει **λειτουργική ενότητα** με τους λοιπούς ορόφους, για τον υπολογισμό της αξίας του θα χρησιμοποιήσουμε τα έντυπα **6** (κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν σε άλλη κατηγορία), **3** και **3Α.**
Αν το κατάστημα έχει **λειτουργική ενότητα** με άλλους ορόφους, για τον υπολογισμό της αξίας του, θα χρησιμοποιήσουμε τα έντυπα **6** (πολυκαταστήματα), **3** και **3Α.**

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι ΝΑΙ θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης Α στη στήλη Β

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.).** Αν η πρόσοψη του καταστήματος βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο Ζωνών, τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη Τιμή Ζώνης. Επίσης, αν το κατάστημα βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (θλέπε οδηγίες 1)				201
Συντελεστής Εμπορικότητας. **1.** Αν το κατάστημα έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους ή σε δρόμο και διαμπερή στοά, ανεξάρτητα από τη θέση της εισόδου του, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο μεγαλύτερος μεταξύ των δρόμων ή του δρόμου και της διαμπερούς στοάς (θλέπε οδηγίες 2) **2. Αν το κατάστημα έχει πρόσοψη (ή προσόψεις) αποκλειστικά** στον στο πίσω ή πλάγιο ακάλυπτο χώρο και το ενιαίο οικόπεδο, στο οποίο βρίσκεται το κατάστημα, βλέπει σε δύο ή περισσότερους δρόμους, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται **ο μικρότερος** μεταξύ των δρόμων.				202
Το κατάστημα βλέπει σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και διαμπερή στοά ή σε δρόμο και πλατεία ή **αποκλειστικά** σε πλατεία; (Σε κοινόχρηστο χώρο που από το σχέδιο έχει χαρακτηριστεί ως πλατεία)		1.12		203
Το ενιαίο οικόπεδο επί του οποίου βρίσκεται το κατάστημα έχει πρόσοψη (ή προσόψεις) σε δρόμο (ή σε δρόμους) που η απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομικών γραμμών είναι μέχρι και **6,00** μ. στο δρόμο (ή στους δρόμους).		0.80		204

ΠΡΟΣΟΧΗ: Ο συντελεστής αυτός δεν εφαρμόζεται όταν το κατάστημα επικοινωνεί με το δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο

Το κατάστημα έχει πρόσοψη (ή προσόψεις) **αποκλειστικά** στον πλάγιο ή πίσω ακάλυπτο χώρο, → ΝΑΙ ή ΟΧΙ [ ]

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**. Τότε:		0.80		205
Το κατάστημα έχει πρόσοψη **αποκλειστικά** σε τυφλη στοά; (Τυφλή στοά θεωρείται εκείνη που δεν είναι διαμπερής).		0.50		206
Το κατάστημα βρίσκεται σε **υπόγειο χώρο**; (θλέπε οδηγίες 3)		0.40		207

Κριτήριο Βάθους

Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του καταστήματος επί τον εαυτό του επί δύο.

Δηλαδή: [ ] X [ ] X 2 = [ ] κριτήριο βάθους

Ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του καταστήματος που συνορεύουν με δρόμους ή πρασιές δρόμων, εφόσον έχουν ανοίγματα (πόρτα, παράθυρα, προθήκες) σ' αυτές

Όταν το κατάστημα επικοινωνεί με το δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο, για το κριτήριο βάθους λαμβάνεται ως πρόσοψη του καταστήματος το πλάτος της διόδου στη Ρυμοτομική Γραμμή. **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Δε θεωρείται δίοδος ο πλάγιος ή πίσω ακάλυπτος χώρος, ανεξάρτητα από τις διαστάσεις του.

Γράψτε την επιφάνεια του ισόγειου καταστήματος → [ ]

Αν είναι **μικρότερη** από το κριτήριο βάθους, τότε: → [ ] → [ ] (I)

Αν είναι **μεγαλύτερη** από το κριτήριο βάθους, τότε:

κριτ. βάθους [ ] + (επιφ. ισογείου [ ] − κριτ. βάθους [ ]) / 2 = [ ] → [ ] (I)

Αν **έχει υπόγειο:** Ποιά είναι η επιφάνειά του: (θλέπε οδηγίες 3)

α) Χρησιμοποιείται ως χώρος κυρίας χρήσης (π.χ. όπως το Ισόγειο Κατάστημα)	0.40 X [ ] =	[ ]	II
β) Έχει δική του είσοδο σε δρόμο ή στοά;	0.30 X [ ] =	[ ]	II
γ) Δεν έχει δική του είσοδο σε δρόμο ή σε στοά;	0.20 X [ ] =	[ ]	II

ΠΡΟΣΟΧΗ: Σε περίπτωση που ο **Υπόγειος Χώρος** αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία και επικοινωνεί **αποκλειστικά** με το ισόγειο κατάστημα, τότε θα χρησιμοποιήσετε το έντυπο αυτό **χωριστά** για το κατάστημα και **χωριστά** για το υπόγειο **με τους ίδιους συντελεστές.**

Αν έχει **πατάρι:** Ποιά είναι η επιφάνειά του; [ ] X 0.15 = [ ] III

ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ **(I+II+III)** → [ ] → [ ] 211

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (Βλέπε οδηγίες 4) → ΧΡΟΝΙΑ [ ] 251

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1	χρόνο	0.99	6	χρόνο	0.94	11	χρόνο	0.89
2	»	0.98	7	»	0.93	12	»	0.88
3	»	0.97	8	»	0.92	13	»	0.87
4	»	0.96	9	»	0.91	14	»	0.86
5	»	0.95	10	»	0.90	15 και πάνω	»	0.85

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή → [ ] 217

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Είναι **διατηρητέο;** (όχι ολόκληρος ο οικισμός, αλλά το συγκεκριμένο ακίνητο). (Βλέπε οδηγίες 5)		0.70		218
Είναι **ρυμοτομούμενο;** (θλέπε οδηγίες 6)		0.80		219
Έχει κατά το χρόνο φορολογίας ζημιές από **σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα;** (Βλέπε οδηγίες 7)				220
Είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το νόμο υποχρεωτικά αποπερατωμένο το κτίσμα:		1.00		221
Είναι στο στάδο αποπεράτωσης του σκελετού;		0.72		222
Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των οπτοπλινθοδομών;		0.74		223
Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων;		0.79		224
Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων:		0.82		225
Το κατάστημα είναι **συνιδιοκτησία;**		0.90		230

Προσοχή: Η **συνιδιοκτησία** αναφέρεται μόνο στο κατάστημα και **ΟΧΙ** στο οικόπεδο του όλου ακινήτου. Η **συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κ.λ.π.

Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του καταστήματος; → ΝΑΙ ή ΟΧΙ [ ]
Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας.

I ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β.**	[ ]	270
II ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: (Μόνο στις περιπτώσεις που υπολογίζεται και αξία υπόλοιπου οικοπέδου, οπότε **μεταφέρεται** η αξία του υπόλοιπου οικοπέδου όπως έχει υπολογισθεί με τα έντυπα **3** και **3Α**)	[ ]	280
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ (I + II)	[ ]	290

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε;

	(Ονοματεπώνυμο)	(Υπογραφή)	(Ποσοστό)		(Συνολική αξία)		Αξία μεριδίου	
Α.			[ ]	x	[ ]	=	[ ]	291
Β.			[ ]	x	[ ]	=	[ ]	292
Γ.			[ ]	x	[ ]	=	[ ]	293
Δ.			[ ]	x	[ ]	=	[ ]	294

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 2.

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α) Την περιοχή και τη θέση του Καταστήματος
β) Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)** και
γ) Το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**.

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ, θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δεν ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου, μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιας μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες, Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μια πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.
Το κατάστημα που **βλέπει αποκλειστικά** στον πίσω ή πλάγιο ακάλυπτο χώρο δεν ανήκει στη Γραμμική Ζώνη.

2. **Διαμπερής** θεωρείται η στοά που συνδέει δύο ή περισσότερους δρόμους.
α) Για την εξεύρεση του **Σ.Ε.** διαμπερούς στοάς, που συνδέει δύο δρόμους, λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** του λιγότερου εμπορικού δρόμου προσαυξημένος κατά **20%** της διαφοράς του από τον **Σ.Ε.** του εμπορικότερου δρόμου.
β) Σε περίπτωση στοάς που συνδέει περισσότερους από δύο δρόμους, ως είσοδος της στοάς θεωρείται η συμβολή της με το δρόμο που έχει το μεγαλύτερο συντελεστή εμπορικότητας. Ο συντελεστής εμπορικότητας κάθε κλάδου της στοάς αυτής βρίσκεται με την πιο πάνω μέθοδο, θεωρουμένης ως διαμπερούς στοάς, αυτής που αντιστοιχεί στη διαδρομή μεταξύ της εισόδου της στοάς και της εξόδου του συγκεκριμένου κλάδου.
Για τα τμήματα κλάδων που αποτελούν κοινές διαδρομές λαμβάνεται ο μεγαλύτερος **Σ.Ε.**, που προκύπτει με την εφαρμογή της πιο πάνω μεθόδου για όλες τις εξόδους.
Κατάστημα που έχει προσόψεις σε δύο κλάδους διαμπερούς στοάς δε θεωρείται γωνιακό. Για τον υπολογισμό της αξίας του καταστήματος αυτού λαμβάνεται ο **Σ.Ε.** του εμπορικότερου κλάδου.

3. **Υπόγειο** είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως **1,50** μέτρο **ψηλότερα** από την οριστική στάθμη του εδάφους και το **ύψος** του δεν υπερβαίνει τα **3,00** μέτρα, μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής του.
Ο χώρος αυτός πρέπει να **χρησιμοποιείται αποκλειστικά** για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως κατάστημα ή χώρος κύριας χρήσης.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Σε περίπτωση που ο χώρος έχει περισσότερες από μία εισόδους, για να θεωρηθεί υπόγειο θα πρέπει το ύψος μεταξύ οριστικής στάθμης του εδάφους και της οροφής του να μην υπερβαίνει το **1,50** μέτρο σε καμία από τις εισόδους του.

4. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει το κατάστημα να είναι πλήρως **αποπερατωμένο.**
Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30-9-1978**, η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30-9-1980).**
- Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου, η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η : Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

5. Για «**διατηρητέα**» κτίσματα δεν απαιτείται στον υπολογισμό τίποτε ιδιαίτερο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας ότι έχει εκδοθεί και **δημοσιευθεί** το σχετικό διάταγμα και δεν έχει **ανακληθεί**. Ο συντελεστής αυτός **δεν εφαρμόζεται** όταν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (διατήρηση όψεων, εξώστη κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός.

6. Ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτουμούμενο ακίνητο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για τη **Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα) και δεν έχει **ανακληθεί τυπικά** ή **αυτοδίκαια,** (**αυτοδίκαιη** ανάκλησή υπάρχει αν στις 14-3-1983 έχει συμπληρωθεί οκταετία από την κήρυξη ρυμοτομίας και δεν είχε **ζητηθεί** από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη εντός έτους η διατήρησή της.)

7. Σε περιπτώσεις ζημιών από **σεισμό, πυρκαγιά** ή **πλημμύρα**, ο Συντελεστής Ειδικών Συνθηκών **(Σ.ει.σ.)** προκύπτει αν από τη μονάδα αφαιρέσουμε το λόγο της απαιτούμενης δαπάνης αποκατάστασης του καταστήματος προς το γινόμενο της τιμής ζώνης επί την επιφάνεια του καταστήματος.
Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Σ.ει.σ.)

$$\frac{\text{δαπάνη αποκατάστ. } [\quad]}{[\quad]_{\text{Τιμή Ζώνης}} \times [\quad]_{\text{Επιφ. Καταστ.}}} = [\quad] \quad 1.0 - [\quad] = [\quad]$$

ΕΝΤΥΠΟ 3

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

Το έντυπο αυτό συμπληρώνεται όταν μεταβιβάζονται:
α) Οικόπεδο ακάλυπτο
β) Ποσοστά οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)
γ) Ολόκληρο ειδικό κτίριο του εντύπου **6**
δ) Χώροι με ειδική χρήση του εντύπου **6** σε κτίρια μικτής χρήσης
ε) Οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ειδικά κτίρια του εντύπου **6**
στ) Ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε επιτρεπόμενη μελλοντική επέκταση του κτιρίου

ΠΡΟΣΟΧΗ: Στις περιπτώσεις **δ, ε** και **στ** απαιτείται **και** η συμπλήρωση του εντύπου **3Α**.

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .... * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ. Φορ. Μητρώου				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ. - Πόλη				
Αριθ. Τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος	*	*	*	*
Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος				
Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ.	*	*	*	*
Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός * [ ] Δήμος ή Κοινότητα * [ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ** * [ ]

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες.

Εάν η μεταβίβαση των ανωτέρω ποσοστών οικοπέδου γίνεται με **επαχθή αιτία** και από το νόμο θεωρείται ότι μεταβιβάζεται αποπερατωμένο κτίσμα, **αν και δεν έχει ακόμη ανεγερθεί**, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται με το έντυπο της **οικείας κατηγορίας.**

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι **ΝΑΙ** θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης **Α** στη στήλη **Β**.

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (αναγράφεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες τιμών).				
ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.)** Αν η πρόσοψη του οικοπέδου βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο Ζωνών, τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη Τιμή Ζώνης. Επίσης, αν το οικόπεδο βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (βλέπε οδηγίες 1)				301

Γράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**:

1. Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους, ως **Σ.Ε.** λαμβάνεται ο μεγαλύτερος μεταξύ των δρόμων αυτών. → [ ]
2. Αν το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο, τότε ως **ΣΕ** λαμβάνεται το **ΣΕ Χ 0.80.** → [ ]

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Το οικόπεδο έχει πρόσοψη (ή προσόψεις): α) Σε δρόμο (ή σε δρόμους) που η απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομικών γραμμών είναι μέχρι και **6.00** μέτρα στο δρόμο (ή στους δρόμους); **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Όταν το οικόπεδο επικοινωνεί με το δρόμο **αποκλειστικά με δίοδο θα απαντήσετε ΟΧΙ**		0.80		302
β) Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή **αποκλειστικά σε πλατεία;** (Σε κοινόχρηστο χώρο που από το σχέδιο έχει χαρακτηρισθεί πλατεία;)		1.15		303

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ **(Σ.Β.Ε.)**.

Βρίσκεται στην **Ειδική Περιοχή της** .... (βλέπε οδηγίες 2) → [ ]

Βρίσκεται σε **οποιαδήποτε άλλη περιοχή της** .... (βλέπε οδηγίες 2α) → [ ]

Αν σε οικόπεδο που υπάρχει **«ειδικό κτίριο»** και έχει οικοδομηθεί με Συντελεστή Δόμησης **(Σ.Δ.)** μεγαλύτερο από μία μονάδα από το **Σ.Α.Ο.**, που αναγράφεται στο Υπόμνημα του βιβλίου «ΠΙΝΑΚΕΣ ΤΙΜΩΝ», τότε ως **Σ.Α.Ο.** λαμβάνεται ο **Σ.Δ.** που έχει πραγματοποιηθεί. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις παίρνετε τον αναγραφόμενο στο Υπόμνημα.

Γράψτε τους Συντελεστές **Σ.Σ.Ο.** [ ] **Σ.Α.Ο.** [ ] **Σ.Β.Ε.** [ ]
(βλέπε οδηγίες 3)

I. ΟΤΑΝ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΙΝΑΙ ΕΝΑ(1)

Συντελεστής Συμμετοχής Οικοπέδου **(Σ.Σ.Ο.)**

Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου **(Σ.Α.Ο.)**

[ ] x [ ] = → [ ] 304

II. ΟΤΑΝ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΙΝΑΙ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟΣ ΑΠΟ ΕΝΑ (1)

Σ.Σ.Ο. [ ] x **Σ.Α.Ο.** [ ] x **Σ.Β.Ε.** [ ] → [ ] I

ΣΕ → [ ] −1.0 =

+

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Κ) (βλέπε οδηγίες 4) → [ ] x [ ] = [ ] II

ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (I+II) [ ] → [ ] 305

Κριτήριο Βάθους

Γράψτε το μήκος της πρόσοψης ή το άθροισμα των προσόψεων του οικοπέδου:

[ ] x [ ] X 3 = [ ] **κριτήριο βάθους**

> Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων επί τον εαυτό του επί **3.**

Όταν το οικόπεδο επικοινωνεί με το δρόμο **αποκλειστικά** με δίοδο, τότε για το κριτήριο βάθους παίρνουμε ως πρόσοψη το πλάτος της διόδου στη Ρυμοτομική Γραμμή.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Σε περίπτωση κάθετης ιδιοκτησίας αναγράφεται η επιφάνεια του τμήματος του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην **κάθετη** ιδιοκτησία.

Γράψτε την Επιφάνεια του Οικοπέδου

1. Αν είναι **μικρότερη** από το κριτήριο βάθους, τότε: → [ ] → [ ] 306

2. Αν είναι **μεγαλύτερη** από το κριτήριο βάθους, τότε:

$$\text{κριτ. βάθους } [\ ] + \frac{\text{επιφ. οικοπέδου } [\ ] - \text{ κριτ. βάθους } [\ ]}{2} = [\ ]$$ → [ ] 307

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
Είναι **μη οικοδομήσιμο** και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί; (βλέπε οδηγίες 5)		0.50		308
Είναι **μη οικοδομήσιμο** και μπορεί να τακτοποιηθεί; (βλέπε οδηγίες 5)		0.80		309
Είναι **δεσμευμένο;** (Δε θεωρείται δέσμευση η αναστολή έκδοσης αδειών οικοδομής ή εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών) (βλέπε οδηγίες 6)		0.50		318
Είναι **ρυμοτομούμενο;** (βλέπε οδηγίες 7)		0.50		319
Είναι **χωματερή;** (βλέπε οδηγίες 8) τότε **Σ.ει.σ. = 0.06 Χ** (βάθος σε μέτρα **− 10** μέτρα) (ο **Σ.ει.σ.** στην περίπτωση χωματερής δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του **0,75**)				
τότε: $1{,}00 - \frac{\text{Μειονεκτική Επιφάνεια}}{\text{Συνολική Επιφάνεια}}$ **Χ Σ.ει.σ.**				320
Συντελεστής Μεγέθους (βλέπε οδηγίες 9)		0.70		321
Το οικόπεδο είναι **συνιδιοκτησία;** **(Προσοχή:** Η **συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κ.λ.π.)		0.90		330
Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του όλου ακινήτου; → ΝΑΙ ή ΟΧΙ [ ] Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας				
Η συνιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χιλιοστά στον «αέρα» οικοπέδου μετά την εξάντληση του Συντελεστή Δόμησης αυτού (σε προσδοκόμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα);		0.15		331
ΠΡΟΣΟΧΗ: Πιο είναι το ποσοστό συνιδιοκτησίας του **οικοπέδου;** (βλέπε οδηγίες 10)				332
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β**				390

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τι ποσοστό ακινήτου αποκτάτε;

	(Ονοματεπώνυμο)	(Υπογραφή)	(Ποσοστό)		(Συνολική αξία)		Αξία μεριδίου	
Α.				x		=		391
Β.				x		=		392
Γ.				x		=		393
Δ.				x		=		394

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 3

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α) Την περιοχή και τη θέση του Οικοπέδου
β) Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)**
γ) Το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**
δ) Το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου **(ΣΑΟ)**
ε) Το Συντελεστή Συμμετοχής Οικοπέδου **(ΣΣΟ)** και
στ) Το Συντελεστή Εκμετάλλευσης ισογείου **(Κ)**

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ, θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δεν ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου, μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιας μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες, Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μια πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.
Στην περίπτωση γωνιακών ή διαμπερών οικοπέδων που οι προσόψεις τους αντιστοιχούν σε διαφορετικές τιμές ζώνης, ως **ΤΖ** λαμβάνουμε τη μεγαλύτερη.

2. **ΕΙΔΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ** της **ΑΘΗΝΑΣ** είναι η περιοχή που περικλείεται από τους δρόμους (ή τμήματα αυτών):
ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ - 28ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ (ΠΑΤΗΣΙΩΝ) - Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ - ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ - ΜΠΟΤΑΣΗ - ΣΤΟΥΡΝΑΡΑ - ΣΟΛΩΝΟΣ - ΚΑΝΑΡΗ - ΠΛ. ΚΟΛΩΝΑΚΙΟΥ (ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ) - ΚΟΥΜΠΑΡΗ - Λ.Β. ΣΟΦΙΑΣ - Λ. ΑΜΑΛΙΑΣ - ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ - ΞΕΝΟΦΩΝΤΟΣ - ΝΙΚΗΣ - ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ - ΒΟΥΛΗΣ - ΕΡΜΟΥ - ΦΩΚΙΩΝΟΣ - ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ - ΘΗΣΕΩΣ - ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ - ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ - ΑΙΟΛΟΥ - ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ - ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ - ΑΝΑΞΑΓΟΡΑ - ΜΕΝΑΝΔΡΟΥ - ΠΛ. ΒΑΘΗΣ (ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΑ) - ΜΑΡΝΗ - 3ης ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ - ΚΟΔΡΙΓΚΤΩΝΟΣ
και περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα **που βρίσκονται** μέσα στην περιοχή αυτή, καθώς και στους δρόμους αυτούς και στις δύο πλευρές τους.

Για **ΣΕ** μέχρι και 3	τότε:	**Σ.Β.Ε.** = 1.15
Για **ΣΕ** πάνω από 3 μέχρι και 5	τότε:	**Σ.Β.Ε.** = 1.25
Για **ΣΕ** πάνω από 5 μέχρι και 7	τότε:	**Σ.Β.Ε.** = 1.30
Για **ΣΕ** πάνω από 7	τότε:	**Σ.Β.Ε.** = 1.35

2α.

Για **ΣΕ** μέχρι και 3	τότε:	**Σ.Β.Ε.** = 1.00
Για **ΣΕ** πάνω από 3 μέχρι και 5	τότε:	**Σ.Β.Ε.** = 1.15
Για **ΣΕ** πάνω από 5	τότε:	**Σ.Β.Ε.** = 1.25

3. Αν το οικόπεδο δεσμεύεται από Πολεοδομικές και άλλες διατάξεις, ώστε ο **Σ.Δ.** που μπορεί, συνεπεία αυτών των διατάξεων, να πραγματοποιηθεί είναι μικρότερος του **Σ.Α.Ο.** που αναγράφεται στους Πίνακες Τιμών, τότε, για τον υπολογισμό της Αξίας του Οικοπέδου, ως τιμή **Σ.Α.Ο.** λαμβάνεται το μέγεθος του δυναμένου να πραγματοποιηθεί **Σ.Δ.** και όχι εκείνου των Πινάκων Τιμών. Η ρύθμιση αυτή εφαρμόζεται ανεξάρτήτως αν υπάρχει ή όχι δυνατότητα μεταφοράς του **Σ.Δ.** σε άλλο ακίνητο. Η δέσμευση πρέπει να αποδεικνύεται από τεχνική έκθεση αρμόδιου Μηχανικού, θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία για την έκταση του οικοπέδου που δεσμεύεται και το είδος της δέσμευσης.
4. Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ):
Όταν το οικόπεδο υπαγόταν στο:
α) Πανταχόθεν ελεύθερο ή ασυνεχές σύστημα, τότε **Κ=0.20**
β) Στα Λοιπά Συστήματα:
ι) για **ΣΕ** μέχρι και **3**, τότε: **Κ=0.40**
ιι) για **ΣΕ** πάνω από **3** μέχρι και **5**, τότε: **Κ=0.50**
ιιι) για **ΣΕ** πάνω από **5** μέχρι και **7**, τότε: **Κ=0.60**
ιιιι) για **ΣΕ** πάνω από **7**, τότε: **Κ=0.70**
γ. Δύο συστήματα δόμησης συγχρόνως, τότε ως **Κ** παίρνουμε το μέσο όρο των αντιστοίχων **(Κ + Κ΄) / 2**
5. Απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας.
6. **Δεσμευμένο** θεωρείται το οικόπεδο **που δεν έχει κτίσμα,** αλλά για αόριστο χρονικό διάστημα απαγορεύεται η οικοδομική του αξιοποίηση (π.χ. αρχαιολογική έρευνα κ.λ.π.). Αν δεσμευμένο είναι τμήμα του οικοπέδου, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται **χωριστά** για κάθε τμήμα. Η δέσμευση αποδεικνύεται με βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας για την έκταση του οικοπέδου που δεσμεύεται και για το είδος της δέσμευσης.
7. Ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτομούμενο ακίνητο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για τη **Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα) και δεν έχει **ανακληθεί τυπικά** ή **αυτοδίκαια**, **(αυτοδίκαιη** ανάκληση υπάρχει αν στις 14-3-1983 έχει συμπληρωθεί οκταετία από την κήρυξη ρυμοτομίας και δεν είχε **ζητηθεί** από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη εντός έτους η διατήρησή της).

ΕΝΤΥΠΟ 3Α

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

Το έντυπο αυτό συμπληρώνεται **μόνο** όταν μεταβιβάζονται:

α) Χώροι με ειδική χρήση του εντύπου **6** σε κτίρια μικτής χρήσης
β) Οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ειδικά κτίρια του εντύπου **6**
γ) Ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί σε επιτρεπόμενη μελλοντική επέκταση του κτιρίου.

Προσοχή: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό **θα πρέπει πρώτα να συμπληρώσετε το έντυπο 3** και να συμβουλευτείτε τα **σχετικά παραδείγματα**

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .... *[ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ *[ ]

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ. Φορ. Μητρώου				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ. - Πόλη				
Αριθ. Τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος	*	*	*	*
Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος				
Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ.	*	*	*	*
Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός *[ ] Δήμος ή Κοινότητα *[ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ** *[ ]

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες.

Εάν η μεταβίβαση των ανωτέρω ποσοστών οικοπέδου γίνεται με **επαχθή αιτία** και από το νόμο θεωρείται ότι μεταβιβάζεται αποπερατωμένο κτίσμα, **αν και δεν έχει ακόμη ανεγερθεί**, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται με το έντυπο της **οικείας κατηγορίας.**

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

ΣΤΗΛΗ

Μεταφέρεται η αξία του οικοπέδου, όπως υπολογίσθηκε με το έντυπο 3 → [ ] 390

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ι. α) Χώροι με Ειδική Χρήση. (θέατρο - ξενοδοχείο - εργοστάσιο - εμπορικό κέντρο κλπ)
β) Οριζόντιες ιδιοκτησίες Ειδικών Κτιρίων.

Μεταβιβαζόμενες Επιφάνειες Χώρων με την ειδική χρήση

(Αναγράφονται οι επιφάνειες χώρων με ειδική χρήση που **μεταβιβάζονται** μετά των **κοινοχρήστων χώρων**).

Αριθμητής: Συνολική Επιφ. ορόφου ή ορόφων [ ] + (Επιφ. Ισογείου [ ] x ΣΕ [ ])

Παρονομαστής: Επιφ. Οικοπέδου (θλεπ. οδηγίες 1) [ ] x [Σ.Α.Ο.** [ ] + (Κ* [ ] x ΣΕ−1 [ ])]

= $\frac{M^2}{M^2}$ = → [ ] 395

ΙΙ Ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχεί στην επιτρεπόμενη (κατά τις πολεοδομικές διατάξεις) μελλοντική επέκταση του κτιρίου.

α. Είναι γνωστά από τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας η επιφάνεια και η θέση της προσθήκης (ισόγειο ή όροφοι); (βλέπε οδηγίες 2)
(Αν από τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν είναι γνωστή η επιφάνεια της προσθήκης ενός ορόφου, απαιτείται βεβαίωση μηχανικού για τη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια της προσθήκης αυτής).

Τότε: (Αναγράφονται οι επιφάνειες της προσθήκης που **μεταβιβάζονται** μετά των **κοινοχρήστων χώρων**).

Αριθμητής: Συνολική Επιφ. προσθήκης ορόφου ή ορόφων [ ] + (Επιφ. προσθήκης ισογείου [ ] x ΣΕ [ ])

Παρονομαστής: Επιφ. Οικοπέδου (θλεπ. οδηγίες 1) [ ] x [Σ.Α.Ο.** [ ] + (Κ [ ] x ΣΕ−1 [ ])]

= $\frac{M^2}{M^2}$ = → [ ] 396

β. Αν δεν υπάρχει πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή δεν προκύπτουν τα στοιχεία (επιφάνεια και θέση) από αυτήν.
(Εφαρμόζεται μόνο όταν ζητείται το υπόλοιπο ποσοστό οικοπέδου, στο σύνολο των ορόφων που δεν έχουν ανεγερθεί.)

Τότε:

1,00 − [Αριθμητής: Επιφ. υφισταμένου ορόφου ή ορόφων [ ] + (Επιφ. υφισταμένου ισογείου [ ] x ΣΕ [ ]) / Παρονομαστής: Επιφ. Οικοπέδου (θλέπε οδηγίες 1) [ ] x [Σ.Α.Ο.** [ ] + (Κ* [ ] x ΣΕ−1 [ ])]]

= 1,00 − $\frac{M^2}{M^2}$ = → [ ] 397

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ (Για να υπολογίσετε την συν. αξία πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης) → [ ] 790

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε;

	(Ονοματεπώνυμο)	(Υπογραφή)	(Ποσοστό)		(Συνολική αξία)		(Αξία μεριδίου)	
Α.				x		=		791
Β.				x		=		792
Γ.				x		=		793
Δ.				x		=		794

* **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Σε περίπτωση που το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί στο ισόγειο, είναι μεγαλύτερο του **0,70**, τότε, ως Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου **(Κ)**, λαμβάνεται αυτός που έχει πραγματοποιηθεί και όχι αυτός που αναγράφεται στους Πίνακες.

** **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Όταν μεταβιβάζεται επιφάνεια υπόγειου χώρου ή χώρων και η επιφάνεια αυτή δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) του οικοπέδου, τότε, ως Σ.Α.Ο, τίθεται ο συντελεστής που προκύπτει από το Σ.Α.Ο. των πινάκων προσαυξημένος κατά το λόγο της συνολικής επιφάνειας των προβλεπόμένων υπόγειων χώρων, που δεν έχουν προσμετρηθεί στο Σ.Δ. προς την επιφάνεια του οικοπέδου.

Σ.Α.Ο. = Σ.Α.Ο. + (Συνολική επιφάνεια προβλεπομένων υπόγειων χώρων [ ]) / (επιφάνεια οικοπέδου [ ]) = Σ.Α.Ο. [ ]

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 3Α

1. Ως επιφάνεια λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου εκτός από την περίπτωση της κάθετης ιδιοκτησίας, όπου λαμβάνεται η επιφάνεια του τμήματος του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία.

2. Εάν τα στοιχεία (επιφάνεια και θέση) μελλοντικής επέκτασης δεν ανταποκρίνονται στα επιτρεπόμενα κατά το χρόνο της μεταβίβασης, τότε τίθενται τα πραγματικά, εφόσον αποδεικνύονται από βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας.

ΕΝΤΥΠΟ 4

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΧΩΡΟΙ
2. ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ
ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ ΧΩΡΟ

ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923,
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΝ ΕΧΕΙ ΕΞΑΝΤΛΗΘΕΙ Ή ΟΧΙ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.)

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .... * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ. Φορ. Μητρώου				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ. - Πόλη				
Αριθ. Τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος	*	*	*	*
Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος				
Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ.	*	*	*	*
Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός * [ ] Δήμος ή Κοινότητα * [ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) * [ ] **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ**

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες.

Για τον προσδιορισμό της αξίας της αποθήκης ή του υπόγειου χώρου ή του βοηθητικού κτίσματος δεν έχει σημασία αν έχουν δοθεί ή όχι ποσοστά συνιδιοκτησίας ή αν φέρεται ως παρακολούθημα διαμερίσματος ή ως αυτοτελής αποθήκη ή υπόγειος χώρος ή βοηθητικό κτίσμα.

Ο υπολογισμός της αξίας του υπόγειου χώρου ή της αποθήκης ή του βοηθητικού κτίσματος που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία γίνεται με το έντυπο αυτό, **εκτός** αυτών που βρίσκονται σε **εμπορικά κέντρα** ή με εμβαδό **μεγαλύτερο** των 100 M^2, για τα οποία συμπληρώνεται το **έντυπο 6.**

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι **ΝΑΙ** θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης **Α** στη στήλη **Β**

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) (Τ.Ζ.) Αν το οικόπεδο στο οποίο ο υπόγειος χώρος ή η αποθήκη ή το βοηθητικό κτίσμα βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο ζωνών, τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη Τιμή Ζώνης. Επίσης, αν το οικόπεδο βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (βλέπε οδηγίες 1)				401
Επιφάνεια υπόγειου χώρου ή αποθήκης ή βοηθητικού κτίσματος (βλέπε οδηγίες 2).				402
ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΕΙΣΟΔΟΥ (βλέπε οδηγίες 3)				
1. ΑΠΟΘΗΚΗ: α) Είναι ισόγεια στον ακάλυπτο χώρο;				
τότε **ΣΕ** [ ] **Χ 0.18 =**				403
β) Το βοηθητικό κτίσμα του ακάλυπτου χρησιμοποιείται ως κύριος χώρος;				
τότε:		0.50		404
2. ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ α) Έχει δική του είσοδο άμεσα στο δρόμο ή στην πρασιά ή σε στοά;				
τότε **ΣΕ** [ ] **Χ 0.25 =**				405
β) Έχει είσοδο **αποκλειστικά** από το κεντρικό κλιμακοστάσιο;				
τότε:		0.15		406
γ) Έχει είσοδο σε **οποιοδήποτε άλλο σημείο**; (εκτός των περιπτώσεων α και β)				
τότε **ΣΕ** [ ] **Χ 0.20**				407
Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (Βλέπε οδηγίες 4) → ΧΡΟΝΙΑ [ ] 451				
Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή				417
Είναι **ρυμοτομούμενο;** (βλέπε οδηγίες 5)		0.60		419
Είναι **συνιδιοκτησία;** **(Προσοχή:** Η **συνιδιοκτησία** αναφέρεται στον υπόγειο χώρο, την αποθήκη, ή το βοηθητικό κτίσμα. Η **συνιδιοκτησία** πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κ.λ.π.) Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του υπόγειου χώρου, της αποθήκης ή του βοηθητικού κτίσματος; → **ΝΑΙ ή ΟΧΙ** [ ] Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας		0.90		430
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β**.				490

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1	χρόνο	0.99	6	χρόνο	0.94	11	χρόνο	0.89
2	»	0.98	7	»	0.93	12	»	0.88
3	»	0.97	8	»	0.92	13	»	0.87
4	»	0.96	9	»	0.91	14	»	0.86
5	»	0.95	10	»	0.90	15	» και πάνω	0.85

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε;

	(Ονοματεπώνυμο)	(Υπογραφή)	(Ποσοστό)		(Συναλική αξία)		(Αξία μεριδίου)	
Α.				x		=		491
Β.				x		=		492
Γ.				x		=		493
Δ.				x		=		494

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 4

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α) Την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
β) Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)** και, εφόσον η υπόγεια αποθήκη έχει ιδιαίτερη είσοδο στο δρόμο, το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)** του δρόμου αυτού.
Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία, που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.
Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.
Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ, θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δε ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.
Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου, μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.
Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιας μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες, Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μια πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.

   Ο υπόγειος χώρος, η αποθήκη ή ο βοηθητικός χώρος που **βλέπει αποκλειστικά** στον πίσω ή πλάγιο ακάλυπτο χώρο δεν ανήκει στη Γραμμική Ζώνη.

2. **Υπόγειο** είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου του οποίου η οροφή βρίσκεται έως **1,50** μέτρο **ψηλότερα** από την οριστική στάθμη του εδάφους και το **ύψος** του δεν υπερβαίνει τα **3,00** μέτρα, μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής του.
   Ο χώρος αυτός πρέπει να **χρησιμοποιείται αποκλειστικά** για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως κατάστημα ή χώρος κύριας χρήσης.
   ΠΡΟΣΟΧΗ: Σε περίπτωση που ο χώρος έχει περισσότερες από μία εισόδους για να θεωρηθεί υπόγειος θα πρέπει το ύψος μεταξύ οριστικής στάθμης του εδάφους και της οροφής του να μην υπερβαίνει το **1,50** μέτρο σε καμία από τις εισόδους του.

3. Αν ο υπόγειος χώρος, η **αποθήκη** ή το βοηθητικό κτίσμα έχει εισόδους σε περισσότερους από ένα δρόμους, λαμβάνεται ο μεγαλύτερος Συντελεστής Εμπορικότητας που αντιστοιχεί στον εμπορικότερο δρόμο εισόδου της Αποθήκης.

4. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας, πρέπει το υπόγειο ή η αποθήκη ή το βοηθητικό κτίσμα να είναι πλήρως **αποπερατωμένο.**
   Η παλαιότητα αρχίζει να μετρείται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30—9—1978,** η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30—9—1980**).
   — Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης τόυ κτίσματος.
   Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
   Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η : Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

5. Ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτομούμενο ακίνητο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για τη **Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα) και δεν έχει **ανακληθεί τυπικά** ή **αυτοδίκαια,** (**αυτοδίκαιη** ανάκληση υπάρχει αν στις 14—3—1983 έχει συμπληρωθεί οκταετία από την κήρυξη ρυμοτομίας και δεν είχε **ζητηθεί** από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη εντός έτους η διατήρησή της).

ΕΝΤΥΠΟ 5

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ(1) ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΝ ΕΧΕΙ Η ΟΧΙ ΕΞΑΝΤΛΗΘΕΙ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Σ.Δ.) ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .... * [ ]

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ [ ] ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * [ ]

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ. Φορ. Μητρώου				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ. - Πόλη				
Αριθ. Τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος	*	*	*	*
Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος				
Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ.	*	*	*	*
Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός .... * [ ] Δήμος ή Κοινότητα .... * [ ]

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) .... * [ ] ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ

....

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

1. ΠΡΟΣΟΧΗ: Για **Σταθμούς Αυτοκινήτων** χρησιμοποιείστε το έντυπο **6.**

Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες.

Για τον προσδιορισμό της αξίας της θέσης στάθμευσης δεν ενδιαφέρει αν στην επιφάνεια στάθμευσης έχουν δοθεί ή όχι ποσοστά συνιδιοκτησίας ή αν φέρεται ως παρακολούθημα οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στη φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) όταν συνιστάται θέση στάθμευσης αυτοκινήτου στην πιλωτή ή στον ακάλυπτο χώρο ως πραγματική δουλεία, δεν απαιτείται συμπλήρωση εντύπου φύλλου υπολογισμού αξίας, γιατί δε φορολογείται.

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

Όταν οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι **ΝΑΙ** θα μεταφέρετε τους αντίστοιχους συντελεστές της στήλης **Α** στη στήλη **Β**.

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	
ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εκκίνησης) **(Τ.Ζ.)** Αν η πρόσοψη του οικοπέδου, στο οποίο υπάρχει η θέση σταθμευσης, βρίσκεται σε δρόμο που διέρχεται το όριο δύο Ζωνών, τότε λαμβάνεται η μεγαλύτερη Τιμή Ζώνης. Επίσης, αν η πρόσοψη του οικοπέδου βρίσκεται σε Γραμμική Ζώνη, τότε λαμβάνεται η τιμή της Γραμμικής αυτής Ζώνης (βλέπε οδηγίες 1).				501
Επιφάνεια της θέσης στάθμευσης Όταν η θέση στάθμευσης βρίσκεται στην πιλωτή ή στον ακάλυπτο χώρο και στον οικείο τίτλο δεν προσδιορίζεται η επιφάνειά της τότε αυτή ορίζεται σε **20 Μ²**				502
Είναι σε ακάλυπτο χώρο;		0.10		503
Είναι σε πιλωτή;		0.15		504
Είναι σε Υπόγειο; (βλέπε οδηγίες 2)				
τότε: **ΣΕ** ☐ **Χ 0.20**				505
Είναι σε κλειστό ισόγειο χώρο;				
τότε: **ΣΕ** ☐ **Χ 0.30**				506
Μόνο σε περίπτωση που η θέση στάθμευσης βρίσκεται σε κλειστό χώρο εφαρμόζεται ο Συντελεστής Παλαιότητας **(ΣΠ)** Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (Βλέπε οδηγίες 3) → ΧΡΟΝΙΑ ☐ 551				
Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή				517
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ : Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β**.				590

Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας

1	χρόνο	0.99	6	χρόνο	0.94	11	χρόνα	0.89
2	»	0.98	7	»	0.93	12	»	0.88
3	»	0.97	8	»	0.92	13	»	0.87
4	»	0.96	9	»	0.91	14	»	0.86
5	»	0.95	10	»	0.90	15	» και πάνω	0.85

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε;

	(Ονοματεπώνυμο)	(Υπογραφή)	(Ποσοστό)		(Συνολική αξία)		(Αξία μεριδίου)	
Α.				x		=		591
Β.				x		=		592
Γ.				x		=		593
Δ.				x		=		594

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 5

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α) Την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
β) Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)** και
γ) Το Συντελεστή Εμπορικότητας **(ΣΕ)**, εφόσον η θέση στάθμευσης είναι σε κτίσμα του ισογείου ή του υπογείου.

Ο προσδιορισμός της αξίας Σταθμού Αυτοκινήτων γίνεται με τα έντυπα **3** και **6** και όχι με το έντυπο αυτό.

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία, που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.
Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.
Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ, θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δε ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.
Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου, μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.
Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

1. **Γραμμική Ζώνη** χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιας μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες, Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μια πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.

2. **Υπόγειο** είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου του οποίου η οροφή βρίσκεται έως **1,50** μέτρο **ψηλότερα** από την οριστική στάθμη του εδάφους και το **ύψος** του δεν υπερβαίνει τα **3,00** μέτρα, μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής του.
Ο χώρος αυτός πρέπει να **χρησιμοποιείται αποκλειστικά** για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως κατάστημα ή χώρος κύριας χρήσης.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Σε περίπτωση που ο χώρος έχει περισσότερες από μία εισόδους για να θεωρηθεί υπόγειος θα πρέπει το ύψος μεταξύ οριστικής στάθμης του εδάφους και της οροφής του να μην υπερβαίνει το **1,50** μέτρο σε καμία από τις εισόδους του.

3. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει η θέση στάθμευσης να είναι πλήρως **αποπερατωμένη.**
Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30-9-1978**, η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30-9-1980**).
- Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

Αν η **θέση στάθμευσης** έχει εισόδους σε περισσότερους από ένα δρόμους, λαμβάνεται ο μεγαλύτερος Συντελεστής Εμπορικότητας που αντιστοιχεί στον εμπορικότερο δρόμο εισόδου του χώρου στάθμευσης.

ΕΝΤΥΠΟ 6

ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ
2. ΧΩΡΩΝ ΕΙΔΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑ ΜΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ ΠΡΟ ΤΟΥ 1923

ΑΡΜΟΔΙΑ ΟΙΚ. ΕΦΟΡΙΑ .... *

ΕΤΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ .... ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ * ....

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΝ (αγοραστών, κληρονόμων, δωρεοδόχων κ.λ.π.)

	Α	Β	Γ	Δ
Επώνυμο ή Επωνυμία				
Όνομα				
Πατρώνυμο				
Αρ. Φορ. Μητρώου				
Δ/νση (οδός - αριθμός)				
Ταχ. Κωδ. - Πόλη				
Αριθ. Τηλεφώνου				
Αρ. αστ. ταυτότητας				
Επάγγελμα				
Κωδ. Αρ. Επαγγ/τος	*	*	*	*
Εφορ. Φορ. Εισοδ/τος				
Κωδ. Αρ. Εφ. Φορ. Εισοδ.	*	*	*	*
Τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

.... * .... *

Νομός — Δήμος ή Κοινότητα

.... *

Δ-ΝΣΗ: (οδός - αριθμός - περιοχή) — **ΚΩΔ. ΖΩΝΗΣ**

....

ΔΡΟΜΟΙ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΟΥΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΑΣ

ΠΡΟΣΟΧΗ: Πριν συμπληρώσετε το έντυπο αυτό παρακαλείσθε να συμβουλευθείτε τις οδηγίες.

Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των ειδικών κτιρίων ή των χώρων ειδικής χρήσης σε κτίρια μικτής χρήσης.
Ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για τα κτίσματα και **χωριστά** για το οικόπεδο.

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία.

ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β	

ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ (ΓΚΑΡΑΖ) ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ → [ ]

Να γραφτεί η επιφάνεια που μεταβιβάζεται, μαζί με την αντίστοιχη επιφάνεια των κοινοχρήστων. → [ ] 602

		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	1. ΣΤΕΓΗ ΣΙΔΗΡΕΝΙΑΣ Ή ΞΥΛΙΝΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ τότε κόστος ανά M^2	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	2. ΣΤΕΓΗ ΟΠΛΙΣΜΕΝΟΥ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ Ή ΜΙΚΤΗ τότε κόστος ανά M^2
α. Είναι το ελεύθερο άνοιγμα **(πλάτος)** (βλέπε οδηγίες 1)	μέχρι και 6.50 μέτρα	[ ]	7.000	[ ]	9.000
β. - - - -	πάνω από 6.50 μέτρα μέχρι και 10.00 μέτρα	[ ]	8.500	[ ]	10 500
γ. - - - -	πάνω από 10.00 μέτρα μέχρι και 15.00 μέτρα	[ ]	10.000	[ ]	12.500
δ. - - - -	πάνω από 15.00 μέτρα μέχρι και 25.00	[ ]	12.000	[ ]	14.000
ε. - - - -	πάνω από 25.00 μέτρα	[ ]	14.000	[ ]	16.000

1. Είναι το μικτό ύψος μέχρι και 7.00 μέτρα; → [ ]
(Μικτό ύψος θεωρείται το ύψος κάθε ορόφου ή υπογείου που περιλαμβάνει και το πάχος της οροφής)
τότε: **μεταφέρετε το πιο πάνω κόστος** → [ ] 603

2. Είναι το μικτό ύψος μεγαλύτερο από **7.00** μέτρα; → [ ]

Τότε: $\frac{[\text{Κόστος ανά } M^2] \times [\text{μικτό ύψος}]}{7.00}$ = → [ ] 604

Αξία μηχανημάτων και κατασκευών που αποτελούν συστατικό του ακινήτου
(Αναγράφεται η αξία που προσδιορίζεται από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας). → [ ] 675

ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ - ΠΟΛΥΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ → [ ]

Να γραφτεί ο όγκος που μεταβιβάζεται, μαζί με τον αντίστοιχο όγκο των κοινοχρήστων. → [ ] 605

Γράψτε την Τιμή Ζώνης **(Τ.Ζ.)**: → [ ] 601

1. χωρίς κεντρικό κλιματισμό; (βλέπε οδηγίες 2) → [ ]
Τότε → [Τ.Ζ.] x 0.20 → [ ] 606

2. με κεντρικό κλιματισμό; (βλέπε οδηγίες 2) → [ ]
Τότε: → [Τ.Ζ.] x 0.23 → [ ] 607

ΚΤΙΡΙΑ ΘΕΑΜΑΤΩΝ - ΑΚΡΟΑΜΑΤΩΝ - ΚΛΙΝΙΚΕΣ → [ ]

Να γραφτεί ο όγκος που μεταβιβάζεται, μαζί με τον αντίστοιχο όγκο των κοινοχρήστων. → [ ] 608

1. χωρίς κεντρικό κλιματισμό; (βλέπε οδηγίες 2) → [ ]
Τότε: τιμή ανά M^3: → [0.000] → [ ] 609

2. με κεντρικό κλιματισμό; (βλέπε οδηγίες 2) → [ ]
Τότε: τιμή ανά M^3 → [9.500] → [ ] 610

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ → [ ]
Να γραφτεί ο όγκος που μεταβιβάζεται, μαζί με τον αντίστοιχο όγκο των κοινοχρήστων. → [ ] 611

Κατηγορία		Τιμή ανά M^3	
Πολυτελείας και Α' κατηγορίας	α. Χωρίς κεντρικό κλιματισμό (βλέπε οδηγίες 2) τιμή ανά M^3	11.500 Δρχ.	[ ]
	β. Με - -	13.000 Δρχ.	[ ]
Β' κατηγορίας	α. Χωρίς κεντρικό κλιματισμό (βλέπε οδηγίες 2) τιμή ανά M^3	10.500 Δρχ.	[ ]
	β. Με - -	12.000 Δρχ.	[ ]
Γ' κατηγορίας	α. Χωρίς κεντρικό κλιματισμό (βλέπε οδηγίες 2) τιμή ανά M^3	8.000 Δρχ.	[ ]
	β. Με - -	9.500 Δρχ.	[ ]

→ [ ] 612

ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ (βλέπε οδηγίες 3) → [ ]

Να γραφτεί ο όγκος που μεταβιβάζεται, μαζί με τον αντίστοιχο όγκο των κοινοχρήστων. → [ ] 613

Γράψτε την Τιμή Ζώνης Τ.Ζ.: → [ ]

	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	χωρίς κεντρικό κλιματισμό Τ.Ζ.		κόστος ανά M^3	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	με κεντρικό κλιματισμό Τ.Ζ.		κόστος ανά M^3
α. Είναι στο ΥΠΟΓΕΙΟ;	[ ]	τότε: [ ]	x 0.18 =	[ ]	[ ]	τότε. [ ]	x 0.21 =	[ ]
β. Είναι στο ΙΣΟΓΕΙΟ.	[ ]	τότε: [ ]	x 0.25 =	[ ]	[ ]	τότε. [ ]	x 0.28 =	[ ]
γ. Είναι σε ΟΡΟΦΟ:	[ ]	τότε: [ ]	x 0.20 =	[ ]	[ ]	τότε: [ ]	x 0.23 =	[ ]

τότε: **μεταφέρετε το πιο πάνω κόστος** → [ ] 614

ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΥΠΑΧΘΟΥΝ ΣΤΙΣ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ (Βλέπε οδηγίες 4) → [ ]
ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ: ....
Να γραφτεί ο όγκος που μεταβιβάζεται, μαζί με τον αντίστοιχο όγκο των κοινοχρήστων. → [ ] 615
Τιμή ανά M^3 → [5.500] → [ ] 616

Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (Βλέπε οδηγίες 5) → ΧΡΟΝΙΑ [ ]

Συντελεστές παλαιότητας

Για Ξενοδοχεία, Εκπαιδευτήρια, Κτίρια Θεαμάτων και Κλινικές

1	χρόνο	0.96	6	χρόνο	0.76	11	χρόνο	0.58
2	-	0.92	7	-	0.72	12	-	0.56
3	-	0.88	8	-	0.68	13	-	0.54
4	-	0.84	9	-	0.64	14	-	0.52
5	-	0.80	10	-	0.60	15	- και πάνω	0.50

Για όλα τα άλλα ειδικά κτίρια

1	χρόνο	0.98	6	χρόνο	0.88	11	χρόνο	0.78
2	-	0.96	7	-	0.86	12	-	0.76
3	-	0.94	8	-	0.84	13	-	0.74
4	-	0.92	9	-	0.82	14	-	0.72
5	-	0.90	10	-	0.80	15	- και πάνω	0.70

Μεταφέρετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή → [ ] 617

Είναι **διατηρητέο;** (το μεμονωμένο ακίνητο) (Βλέπε οδηγίες 6) → [ ] → [0.70] → [ ] 618

Είναι **Ρυμοτομούμενο;** (Βλέπε οδηγίες 7) → [ ] → [0.70] → [ ] 619

Έχει κατά το χρόνο φορολογίας ζημιές από **σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα;** (Βλέπε οδηγίες 8) → [ ] → [ ] 620

Είναι αποπερατωμένο ή θεωρείται από το νόμο υποχρεωτικά αποπερατωμένο το κτίσμα; → [ ] → [1.00] → [ ] 621

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης του σκελετού; → [ ] → [0.25] → [ ] 622

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των οπτοπλινθοδομών; → [ ] → [0.30] → [ ] 623

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων; → [ ] → [0.52] → [ ] 624

Είναι στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων; → [ ] → [0.72] → [ ] 625

Το κτίριο είναι **συνιδιοκτησία;** → [ ] → [0.90] → [ ] 630
(Προσοχή: Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του αγοραστή, του κληρονόμου, του δωρεοδόχου κ.λ.π)

Με την απόκτηση του ποσοστού συνιδιοκτησίας γίνεστε μόνος κύριος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου; → ΝΑΙ ή ΟΧΙ [ ]
Αν η απάντηση είναι **ΝΑΙ**, τότε δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας.

I. ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ: (Για να υπολογίσετε την αξία του κτιρίου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης **Β**) → [ ] 670

II. ΜΕΤΑΦΕΡΕΤΑΙ Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΚΛΠ. ΣΥΣΤΑΤΙΚΩΝ. → [ ] 675

III. ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: (μεταφέρεται η αξία του οικοπέδου όπως έχει υπολογισθεί με τα έντυπα 3 και 3Α) → [ ] 680

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ: ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΑΞΙΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΚΛΠ. ΚΑΙ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (I + II + III) → [ ] 690

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας τί ποσοστό ακινήτου αποκτάτε.

	(Ονοματεπώνυμο)	(Υπογραφή)	(Ποσοστό)		(Συνολική αξία)		(Αξία μεριδίου)	
Α.				x		=		691
Β.				x		=		692
Γ.				x		=		693
Δ.				x		=		694

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ 6

Για να συμπληρώσετε το έντυπο αυτό θα πρέπει να βρείτε από τους χάρτες του Υπ. Οικονομικών τα ακόλουθα:
α) Την περιοχή και τη θέση του κτιρίου και
β) Την Τιμή Ζώνης **(ΤΖ)**

Χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών υπάρχουν στις Οικονομικές Εφορίες, στους Δήμους, στις Κοινότητες.

Πρέπει οπωσδήποτε να συμπληρώσετε **όλα** τα στοιχεία, που περιλαμβάνονται στην πρώτη σελίδα του εντύπου, με κεφαλαία γράμματα.

Οι εσωτερικές σελίδες περιλαμβάνουν κατά σειρά τα εξής: τη διατύπωση των ερωτήσεων, τη στήλη με τις απαντήσεις (ΝΑΙ ή ΟΧΙ), τη στήλη Α, τη στήλη Β και τους Κωδικούς αριθμούς Μηχανογραφικής Υπηρεσίας.

Πρέπει να διαβάσετε προσεκτικά όλα τα ερωτήματα και να απαντήσετε με ένα ΝΑΙ ή ΟΧΙ στα σχετικά τετραγωνίδια. Εφόσον η απάντησή σας είναι ΝΑΙ, θα μεταφέρετε τον αντίστοιχο αριθμό της στήλης Α στη στήλη Β. Αν δε ζητείται απάντηση, αλλά η παροχή κάποιων πληροφοριών (π.χ. η τιμή ζώνης, τα τετρ. μέτρα κτλ.), τότε θα γράψετε τις πληροφορίες που ζητούνται εκεί που δείχνουν τα βέλη.

Αφού ολοκληρώσετε τη συμπλήρωση του εντύπου, μπορείτε να υπολογίσετε την αξία πολλαπλασιάζοντας όλα τα στοιχεία που γράψατε στη στήλη Β.

Για να διευκολυνθείτε στη συμπλήρωση του εντύπου διευκρινίζουμε τα εξής:

Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται η ειδική κατηγορία ζώνης που περιλαμβάνει τα ακίνητα μιας μόνο πλευράς ενός δρόμου ή τμήματος αυτής που έχουν πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Για παράδειγμα, όπως απεικονίζεται στους σχετικούς πίνακες, Γραμμική Ζώνη χαρακτηρίζεται μια πλευρά μόνο του τμήματος της Λεωφόρου Β. Κωνσταντίνου που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Άγρας και Ριζάρη.

1. **Ελεύθερο Άνοιγμα** θεωρείται η απόσταση μεταξύ δύο υποστυλωμάτων ή μεταξύ δύο πλευρών, όταν δεν υπάρχει υποστύλωμα.

2. **Κεντρικός κλιματισμός** θεωρείται η μόνιμη κεντρική εγκατάσταση ψύξης ή θέρμανσης του κτιρίου.

3. **Εμπορικό Κέντρο** θεωρείται το σύνολο των καταστημάτων ή γραφείων που περιλαμβάνονται σε οικοδομικό συγκρότημα που βάσει σχετικής **οικοδομικής άδειας** έχει ανεγερθεί με συνολικό σχεδιασμό για το **σκοπό** αυτό και διαθέτει εσωτερική κυκλοφορία.
Υπόγειο είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου του οποίου η οροφή βρίσκεται έως **1,50** μέτρο **ψηλότερα** από την οριστική στάθμη του εδάφους και το **ύψος** του δεν υπερβαίνει τα **3,00** μέτρα, μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής του.
Ο χώρος αυτός πρέπει να **χρησιμοποιείται αποκλειστικά** για βοηθητικές χρήσεις και όχι ως κατάστημα ή χώρος κύριας χρήσης.
ΠΡΟΣΟΧΗ: Σε περίπτωση που ο χώρος έχει περισσότερες από μία εισόδους, για να θεωρηθεί υπόγειος θα πρέπει το ύψος μεταξύ οριστικής στάθμης του εδάφους και της οροφής του να μην υπερβαίνει το **1,50** μέτρο σε καμία από τις εισόδους του.

4. Σ αυτή την **κατηγορία** υπάγονται όλα τα ειδικά κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις λοιπές κατηγορίες ειδικών κτιρίων του εντύπου αυτού **(6)** και στις κατηγορίες των κτιρίων των λοιπών εντύπων (1, 2, 4, 5) (π.χ. πρατήριο βενζίνης).

5. Για να εφαρμόσουμε συντελεστή παλαιότητας πρέπει το ειδικό κτίριο ή ο χώρος ειδικής χρήσης να είναι πλήρως **αποπερατωμένος.**
Η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται μετά την πάροδο δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή από την ημερομηνία της τελευταίας αναθεώρησης (π.χ. αν η άδεια εκδόθηκε την **30–9–1978,** η διετία αρχίζει από την ημερομηνία αυτή και η παλαιότητα από **30-9-1980**).
- Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα αρχίζει να μετριέται από την ημερομηνία της πρώτης ηλεκτροδότησης του κτίσματος.
Σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετου κτίσματος εντός σχεδίου η παλαιότητα αρχίζει από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής πράξης νομιμοποίησης.
Π Ρ Ο Σ Ο Χ Η : Χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους δεν υπολογίζεται για την παλαιότητα.

6. Για «**διατηρητέα**» κτίσματα δεν απαιτείται στον υπολογισμό τίποτε ιδιαίτερο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Υπηρεσίας ότι έχει εκδοθεί και **δημοσιευθεί** το σχετικό διάταγμα και δεν έχει **ανακληθεί.** Ο συντελεστής αυτός **δεν εφαρμόζεται** όταν είναι διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (διατήρηση όψεων, εξώστη κ.λ.π.) ή όταν είναι διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός.

7. Ο υπολογισμός γίνεται **χωριστά** για το ρυμοτομούμενο ακίνητο. Απαιτείται όμως βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας για τη **Ρυμοτομούμενη Επιφάνεια** και ότι έχει **δημοσιευθεί** σχετική πράξη (Απόφαση ή Διάταγμα) και δεν έχει **ανακληθεί τυπικά** ή **αυτοδίκαια,** (**αυτοδίκαιη** ανάκληση υπάρχει αν στις 14-3-1983 έχει συμπληρωθεί οκταετία από την κήρυξη ρυμοτομίας και δεν είχε **ζητηθεί** από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη εντός έτους η διατήρησή της).

8. Σε περιπτώσεις ζημιών από **σεισμό, πυρκαγιά** ή **πλημμύρα,** ο Συντελεστής Ειδικών Συνθηκών **(Σ.ει.σ.)** προκύπτει αν από τη μονάδα αφαιρέσουμε το λόγο της απαιτούμενης δαπάνης αποκατάστασης του κτιρίου προς το κόστος ανά **Μ^3** επί τον όγκο του κτιρίου ή, προκειμένου περί **Εργοστασιακών Χώρων — Σταθμών Αυτοκινήτων — Αποθηκευτικών Χώρων,** προς το κόστος ανά **Μ^2** επί την επιφάνεια του κτιρίου.
Η δαπάνη αποκατάστασης βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (Σ.ει.σ.)

$$\frac{\boxed{\text{δαπάνη αποκατάστ.}}}{\boxed{\text{κόστος/Μ}^3 \text{ ή κόστος/Μ}^2} \times \boxed{\text{όγκος κτιρ. ή επιφάνεια κτιρ.}}} = \boxed{\quad} \qquad 1.0 - \boxed{\quad} = \boxed{\quad}$$